

Brf Vibygården 2

716421-5787

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-06-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Visenten 1, Virveln 1 och Vitlingen 1 bebyggdes 1993 av Lennart Ericsson Fastigheter AB (f d Folke Ericsson Byggnads AB) och är belägen i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom en som är uthyrd som förskola.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats i carport.

Dessutom finns en tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

13	st 2 rum och kök	
37	st 4 rum och kök	
15	st 4 rum och kök suterräng	
15	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8472.5 m2

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Förskola	122	2010-12-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-03-30 bestått av:

Ordinarie	Per Ahlin Madeleine Dahlin Anders Jansson Broberg Håkan Carlberg Thomas Rydén
Suppleanter	Michaela Scheving
Valberedning	Anna Martinsson Karlsson Helene Freijholtz-Löow
Revisorer	
Ordinarie	Helené Ragnarsson

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen innehåller inte några aktiviteter under verksamhetsåret 2010. Dock kommer arbetet som återstår av entreprenaden för ommålning av föreningens fastighets fasader, som i detalj avser målning av entrédörrarnas utsida och återstående vita plåtdetaljer, att avslutas under våren 2010.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 122 144 kronor. Utöver normalt underhåll av föreningens fastighet kan bland annat följande noteras.

- * Total ommålning av fasaderna på föreningens fastighet har utförts. Denna gång med en färg som förväntas ha cirka 50% längre hållbarhet jämfört med den tidigare använda färgen. Kontrakt inför denna entreprenad tecknades, efter ett omfattande offereringsarbete, med Andrés Måleri AB. Kontrakt tecknades också med Målerikonsult B Tjärnberg AB, att vara styrelsen behjälplig i arbetet med kvalitetskontroller och besiktningar av ommålningsarbetet. Den beräknade totala kostnaden för hela entreprenaden uppgår till 3 010 496 kr. Inräknad i denna summa är ersättningen till Målerikonsult B Tjärnberg AB, som beräknas uppgå till 97 769 kr. Kostnaden täcks av fonderade medel.
- * En omfattande utredning av möjligheten att sänka boendekostnaden för föreningens medlemmar genom antingen friköp eller kapitaltillskott har avslutats. Inför detta arbete tecknades kontrakt med Hans Wilow, att i egenskap av extern konsult vara styrelsen behjälplig. Tre extra föreningsstämmor har genomförts med anledning av denna utredning. Vid den första extrastämman beslöts att gå vidare med antingen frivilligt eller bundet kapitaltillskott. Vid den andra extrastämman beslöts att gå vidare med bundet kapitaltillskott. Vid den tredje och avslutande extrastämman beslöts att inte genomföra kapitaltillskottet. Föreningens totala kostnad för denna utredning uppgår till 55 131 kr. Kostnaden täcks inte av fonderade medel, utan belastar i sin helhet 2009 års löpande verksamhet.
- * Ytterligare kompletterande väggupp har installerats på föreningens gångvägar som löper parallellt med Vibyvägen.
- * Utredning avseende installation av kretsloppssoprum har genomförts. Resultatet redovisades vid den ordinarie årsstämman och en styrelsemotion presenterades för beslut i frågan. Stämman beslöt att inte genomföra installation av kretsloppssoprum.
- * Underhåll av vägen som löper mellan vändplanen vid Viby Herrgård och carporten/gästparkeringen på den s.k. "hyllan" och som ägs av BRF Vibygården 2, har upphandlats och genomförts.
- * Byte av staketet runt lekplatsen på hyllan har utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- * Månadsavgiften till föreningen höjdes per den 1 januari 2010 med 3%. Den huvudsakliga anledningen till höjningen är ökade driftskostnader och har redovisats medlemmarna tidigare i föreningens informationsblad Vitlingen och på föreningens hemsida.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (9) st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 121 (118) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 (13) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 315 000 kronor och ianspråktagande med 2 875 499 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.362 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 34 675 585 (34 689 904) kronor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 292 932	6 298 978	6 680 452	6 960 896	6 975 257
Resultat efter finansiella poster	- 294 351	68 594	458 987	1 113 708	477 188
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Fond för yttre underhåll	2 155 477	4 715 976	4 401 363	4 086 750	1 586 750
Lån per kvm	9 650	9 710	9 765	9 815	9 862
Årsavgift kr/kvm	697	697	734	780	780
Kassalikviditet (%)	135	360	382	352	270

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 280 257
årets resultat	- 294 351
	- 574 608

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 574 608
------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	6 292 932	6 298 978
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-145 202	-125 031
Driftkostnader	3	-1 965 724	-1 812 332
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-134 960	-140 557
Personalkostnader	5	-206 534	-165 692
Avskrivningar	6	-525 717	-507 557
Resultat före finansiella poster		3 314 795	3 547 809
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 319	165 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 623 465	-3 644 592
Resultat efter finansiella poster		-294 351	68 594
Årets resultat		-294 351	68 594

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	94 108 795	94 634 512
Mark		3 361 000	3 361 000
		97 469 795	97 995 512
Summa anläggningstillgångar		97 469 795	97 995 512
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-250	8 051
Övriga fordringar		3 345	3 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	140 217	135 622
		143 312	147 020
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		126 355	3 267 719
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 423 461	1 629 721
		1 549 816	4 897 440
Summa omsättningstillgångar		1 693 128	5 044 460
Summa tillgångar		99 162 923	103 039 972
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		11 800 858	11 800 858
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		-215 820	-215 820
Upplåtelseavgifter		3 530 000	3 530 000
Yttre reparationsfond		2 155 477	4 715 976
Summa bundet eget kapital		17 270 515	19 831 014
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-280 257	-33 851
Årets resultat		-294 351	68 594
Summa fritt eget kapital		-574 608	34 743
Summa eget kapital		16 695 907	19 865 757
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	81 212 758	81 759 148

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 914	235 258
Skatteskulder		45 062	35 014
Övriga skulder	13	564 413	518 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	633 869	625 839
Summa kortfristiga skulder		1 254 258	1 415 067
Summa eget kapital och skulder		99 162 923	103 039 972
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		93 500 000	93 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	10 år
Bredband	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Föreningen skriver av byggnaden enligt en progressiv plan på 60 år som räknas upp med 0,17% per år.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	190 392	190 392
Årsavgifter bostäder	5 819 868	5 819 643
Vatten/avlopp	163 141	147 980
Tvättstugeavgifter	9 732	18 518
Övriga ersättningar/intäkter	700	650
Överlåtelseavgifter	6 375	8 200
Internet	102 725	113 595
	6 292 933	6 298 978
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	145 203	125 031
Reparationer och underhåll enl underh.pl	2 875 499	0
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-2 875 499	0
	145 203	125 031
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	5 853	32 472
Sotning	1 831	0
Yttre renhållning och snöröjning	26 474	34 717
Fastighetsel	65 482	65 844
Uppvärmning	725 323	662 488
Vatten	220 079	204 232
Sophämtning	112 730	109 842
Fastighetsförsäkringar	102 585	97 122
Kabel-TV	91 407	86 600
Fastighetsskatt	508 960	414 015
Internet	105 000	105 000
	1 965 724	1 812 332
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	39 650	33 567
Revisionsarvode	12 775	11 388
Förvaltningsarvode	58 500	56 232
Övriga externa tjänster	24 036	39 370
	134 961	140 557
5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	112 000	106 000
Löner	49 027	19 029
Kostnadsersättningar	74	0
Sociala avgifter	45 433	40 663
	206 534	165 692

Styrelsen har haft en manlig konsult anställd.

6 Avskrivningar

Byggnad enl prog plan	472 159	453 999
Bredbandsinstallation år 4/10	53 558	53 558
	525 717	507 557

Avskriv maskin avser åkgräsklippare 4 320:- år 5/5 (färdigavkriven år 2007)

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bank	4	117 642
Övriga ränteintäkter	14 315	47 506
Överskatteränta ej skattepliktig	0	229
	14 319	165 377

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	3 623 465	3 644 592
------------------------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	104 870 900	104 870 900
Bredbandsinstallation	490 775	490 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	105 361 675	105 361 675

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-10 727 163	-10 219 606
Årets avskrivningar enligt plan	-525 717	-507 557
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 252 880	-10 727 163

Utgående bokfört värde

94 108 795 **94 634 512**

Taxeringsvärden byggnader	41 134 000	32 642 000
Taxeringsvärden mark	67 280 000	22 560 000
	108 414 000	55 202 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	107 194	102 585
Förutbetald kabel-tv	22 854	22 851
Förutbetald internetavgift	8 750	8 750
Övriga Interimsfordr	1 419	1 436
	140 217	135 622

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 585 038	3 530 000	4 715 976	-33 851	68 594
Årets ianspråktagande			-2 875 499		
Årets reservering			315 000	-315 000	
Disposition av föregående års resultat				68 594	-68 594
Årets resultat					-294 351
Belopp vid årets utgång	11 585 038	3 530 000	2 155 477	-280 257	-294 351

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 3,75% - 2011-01-10	27 586 381	27 754 668
SBAB - 4,68% - 2010-08-22	26 586 381	26 754 668
SBAB - 4,82% - 2012-06-07	27 586 381	27 754 668
Avgår kortfristig del ./.	-546 385	-504 856
	81 212 758	81 759 148

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	546 385	504 856
Källskatt	18 028	14 100
	564 413	518 956

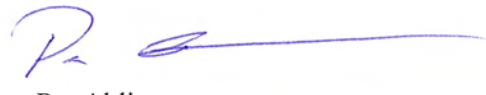
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	18 881	19 057
Förutbetalda hyror och avgifter	433 894	404 252
Beräknat arvode för revision	14 500	16 000
Upplupna va-avgifter	36 746	38 734
Upplupen uppvärmning	99 947	87 002
Upplupna elavgifter	8 902	8 605
Upplupen renhållning	21 000	40 043
Uppl löner/arvode	0	12 146
	633 870	625 839

Sollentuna



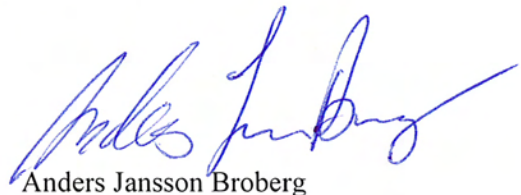
Håkan Carlberg



Per Ahlin



Madeleine Dahlin



Anders Jansson Broberg



Thomas Rydén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits *den 12 mars 2010*



Heléne Ragnarsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Vibygården 2

Org nr 716421-5787

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 mars 2010



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor